

**PENILAIAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH  
DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA  
CABANG MEDAN BALAIKOTA**

**SKRIPSI MINOR**

**Oleh:**

**TRISA INTAN WAHYUNI**

NIM. 54151027



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018 M / 1438 H**

**PENILAIAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH  
DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA  
CABANG MEDAN BALAIKOTA**

**SKRIPSI MINOR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)  
Dalam Ilmu Perbankan Syariah Pada Program D-III Perbankan Syariah Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

**Oleh:**

**TRISA INTAN WAHYUNI**

NIM. 54151027



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN**

**2018 M / 1438 H**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENILAIAN AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH  
DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA CABANGMEDAN  
BALAIKOTA**

**Oleh:**

**TRISA INTAN WAHYUNI**

NIM. 54151027

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI  
DIII PERBANKAN SYARIAH

**Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**  
**NIP. 19910129 201503 2 008**

**Zuhrinal M. Nawawi, MA**  
**NIP. 19760818 200710 1 001**

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul : “Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota”, telah diuji dalam Sidang Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 19 April 2018

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 26 April 2018  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi Minor  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN SU Medan

Ketua,

Sekretaris

**Zuhrinal M. Nawawi, MA**  
**NIP. 19760818 200710 1 001**

**Tuti Anggraini, MA**  
**NIP. 19770531 200501 2 007**

Anggota

Penguji I

Penguji II

**Tuti Anggraini, MA**  
**NIP. 19770531 200501 2 007**

**Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**  
**NIP. 19910129 201503 2 008**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Sumatera Utara

**Andri Soemitra, MA, Dr.**  
**NIP. 19760507 200604 1 002**

## **IKHTISAR**

Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota adalah bank yang menghimpun dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, yaitu melalui beberapa produk salah satunya adalah pembiayaan murabahah. Dalam menjalankan kegiatannya, yakni menyalurkan pembiayaan murabahah tentunya bank memerlukan adanya jaminan yang akan diserahkan dari nasabah. Memperhatikan hal tersebut penulis memandang pentingnya untuk melakukan penelitian yang berjudul “Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota”. Dengan rumusan masalah bagaimana kriteria barang agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota dan bagaimana penilaian barang agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota untuk menggali data-data yang relevan. Penulis mengumpulkan data dengan cara observasi dan wawancara. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif.

Dalam menentukan penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota berdasarkan pada beberapa kriteria yang termasuk dalam penilaian agunan pada pembiayaan murabahah yaitu dilakukan penilaian dari segi ekonomi dan nilai pasar. Dan hal jaminan properti rumah tinggal yang perlu di pertimbangkan yaitu mencari informasi harga pasaran barang yang dijamin yang berupa harga jual dan beli. Mengetahui luas tanah dan mencari informasi harga tanah daerah setempat melalui masyarakat atau aparat desa setempat. Mengukur luas bangunan dan menafsirkan harga bangunan, guna untuk mewaspadai terhadap wanprestasi yang mungkin dilakukan nasabah.

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur kita hanturkan kehadiran Allah SWT yang sudah melimpahkan hidayah dan rahmatnya yang telah memberikan banyak kesempatan, sehingga kami bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Selanjutnya shalawat berangkaikan salam kita disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa agama islam sebagai satu-satunya agama yang hak dan sebagai petunjuk dan jalan yang lurus bagi seluruh umat manusia dalam rangka mencapai kebahagiaan hidup di dunia dan akhirat. Semoga kita semua umatnya senantiasa mendapatkan syafa'at dan bantuan beliau di kemudian hari kelak. Amin Ya Rabbal 'Alamin

Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan program studi diploma III di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Dalam melakukan penyusunan tugas akhir ini kami menyadari sepenuhnya bahwa selesainya tugas akhir ini tidak terlepas dari dukungan, semangat, serta bimbingan dari berbagai pihak, baik bersifat moril maupun materil, oleh karena-Nya, kami ingin menyampaikan ucapan terima kasih antara lain kepada:

1. Terimakasih untuk Ayahhanda **MUHAMMAD YASIN**, Abunda **NARTIK SINAGA** yang tersayang yang tiada henti-hentinya memberikan dukungan dan dorongan moril maupun materil kepada penulis dengan doa restu yang sangat mempengaruhi dalam kehidupan penulis, kiranya Allah SWT membalas dengan segala berkahnya.

2. Untuk keluarga penulis, Abangda **ADE OVI MAULANA ST**, dan **FAJAR ANGGITA**, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala apa yang diberikan selama ini.
3. Bapak **Prof. Dr. Saidurrahman, M. Agselaku** Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak **Dr. Andri Soemitra, MAselaku** Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
5. Bapak **Zuhrinal M. Nawawi, MAselaku** Kepala Jurusan Program Studi D3 Perbanka Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Ibu **Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.**Iselaku Dosen Pembimbing.
7. Terimakasih kepada Pimpinan, staff dan karyawan yang telah memberikan izin dan kesempatan serta bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang ikut serta mendukung penulis demi terselesaikannya laporan ini.

Demikian laporan yang telah penulis buat, semoga kehadiran tugas akhir ini dapat memberikan nilai tambah untuk melengkapi proses belajar mengajar. Kritik dan saran sangat diharapkan sebagai masukan untuk memperbaiki penulisan laporan selanjutnya.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	
<b>IKHTISAR.....</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	
<b>DAFTAR ISI.....</b>	
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
	A. Latar Belakang.....
	B. Pembatas Masalah.....
	C. Rumusan Masalah.....
	D. Tujuan Masalah.....
	E. Metode Penelitian.....
	1. Pendekatan Penelitian.....
	2. Jenis Data.....
	3. Tehnik Pengumpulan Data.....
	4. Tehnik Pengolahan Data.....
<b>BAB II</b>	<b>LANDASAN TEORI</b>
	A. Penilaian.....
	1. Pengertian Penilaian.....
	B. Jaminan.....
	1. Pengertian Jaminan.....
	2. Kriteria Barang Agunan.....
	3. Landasan Teori.....
	C. Pembiayaan Murabahah.....
	1. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....
	2. Landasan Teori.....
	3. Fatwa DSN Tentang Murabahah.....
<b>BAB III</b>	<b>GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>
	A. Sejarah Bank Muamalat Indonesia.....
	B. Visi dan Misi.....
	C. Logo.....
	D. Struktur Organisasi.....
	E. Produk-produk.....
	F. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab.....
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN</b>
	A. Kriteria Barang Agunan.....
	B. Penilaian Barang Agunan.....
	C. Kendala Dalam Menilai Agunan.....



**BAB V            PENUTUP**

- A. Kesimpulan.....
- B. Saran-saran.....

**DAFTAR PUSTAKA.....**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN.....**

## PEDOMAN TRANSLETERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyelesaian, sebagai berikut:

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṡ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	Te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	Āin	‘	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Go
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	G	Ki
ك	Kaf	H	Kaf
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	-	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

### 1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasi sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fathah	A	a
—	Kasrah	I	i
— <sup>◌</sup>	dammah	U	u

## 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasi berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Gabungan Huruf	Nama
اَ...ى	Fathah dan ya	ai	a dan i
اَ...و	Fathah dan wau	iu	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	=	kataba	يَذْهَبُ	=	yazhabu
فَعَلَ	=	fa'ala	سُئِلَ	=	su'ila
كَيْفَ	=	kaifa	هَوَلَ	=	hauila

## 3. Maddah

Madda atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasi berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اَ... اَ...ى	Fathah dan alif atau ya	A	a dan garis di atas
اِ...ى	Kasra dan ya	I	i dan garis di atas
اُ...و	Dammah dan wau	U	u dan garis di atas

Contoh :

قَالَ = qala

قِيلَ = qila

رَمَى = rama

يَقُولُ = yaqulu

#### 4. Ta marbutah

Transliterasi ta marbutah ada dua:

##### a. Ta marbutah hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harakt fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah/t/

##### b. Ta marbutah mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah/h/.

##### c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang **al** serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan **ha (h)**.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ = raudhah al-atfal

raudhatul atfal

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَ = al-Madinah al-Munawwarah

al-Madinatul-Munawwarah

طَلْحَةَ = talhah

## 5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu

Contoh:

رَبَّنَا	=	rabbana
نَزَّلَ	=	nazzala
الْبِرِّ	=	al-birr
الْحَجِّ	=	al-hajj
نُعِمْ	=	nu'ima

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariah.

- Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah.
- Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- d. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

Contoh

الرَّجُلُ	=	ar-rajulu
السَّيِّدَةُ	=	as-sayyidatu
الشَّمْسُ	=	asy-syamsu
الْقَلَمُ	=	al-qalamu
الْبَدِيعُ	=	al-badi'u
الْجَلَالُ	=	al-jalalu

Hamzah

Dinyatakan didepan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan, karena dalam tulisan arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	=	ta' khuzuna
النَّوْءُ	=	an-nau'
شَيْئٌ	=	syai'un
إِنَّ	=	inna

أَمِرْتُ = umirti

أَكَلَ = akala

## 7. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, *fi'il*, *ismi* maupun *harf* ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau haarkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ = wa innallaha lahuwa khair ar-raziqin  
wa innallaha lahuwa khairuraziqin

فَاَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ = fa aufu al-kaila wa al-mizan  
fa auful-kaila wal-mizan

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلُ = ibrahim al-khailil  
ibrahimul-khailil

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَهَا وَمُرْسَاهَا = bismillah majreha wa mursaha

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ = walillahi 'alan-nasi hijju al-baiti  
manistata'a ilaihi sabila

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا = walillahi 'alan-nasi hijjul-baiti  
manistata'a ilaihi sabila

## 8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: huruf kapital



digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahulukan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	= wa ma muhammadun illah rasul
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ	= inna awwala baitin wudi'a Linnasi lallazi
لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	bibakkata mubarakah
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي	= syahru ramadanal-lazi unzila fih al-Qur'an
أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	= syahru ramadanal-lazi unzila fihil-Qur'an
وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ	= wa laqad ra'ahu bi al-ufuq al-mubin
	= wa laqad ra'ahu bi al-ufuqil-mubin
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	= alhamdu lillahi rabb al-alamin
	= alhamdu lillahi rabbil-alamin

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arab-nya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ = nasrun minallah wa fathun qarib

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا = lillahi al-amru jami'an

= lillahil amru jami'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ = wallahu bikulli sya'in 'alim

## 9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan guna untuk membantu memberikan pembiayaan terhadap konsumsi dan usaha masyarakat. Dan dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana untuk masyarakat, sasaran pembiayaan yang diprioritaskan Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan adalah untuk sektor yang lebih prospektif, serta nasabah yang dinilai mampu mengembalikan segala kewajibannya dengan tetap mempertimbangkan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, dan dalam hal ini perlu adanya agunan atau barang jaminan yang diberikan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang disalurkan dalam bentuk kredit.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang apabila terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan cara menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.

Menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah maupun Lembaga

Keuangan Syariah lainnya guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

Dan menurut UU Perbankan No.11 pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah “ Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”<sup>1</sup>. Sedangkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 untuk ketentuan murabahah pada nasabah yaitu, “ Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya ”. Di sini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang<sup>2</sup>.

Untuk mengurangi resiko pada kesanggupan serta kemampuan tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan dan kemampuan nasabah debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank dan lembaga keuangan syariah.

Tidak menutup kemungkinan bahwa penyaluran pembiayaan tersebut beresiko macet. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan yang macet selain dari nasabah, dapat juga berasal dari bank, dan bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Karenanya, dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, bank harus menilai karakter nasabah yang akan diberikan pembiayaan, berdasarkan aspek-aspek yang dikenal dalam dunia

---

<sup>1</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: KENCANA PRANADAMEDIA GROUP, 2014), hlm. 73

<sup>2</sup> Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, Perbankan Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 107

perbankan sebagai “the five C’s of credit yaitu, Character (Karakter), Capacity (Kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Jaminan), dan Condition of Economy (Kondisi ekonomi)<sup>3</sup>.

Dari 5C prosedur pemberian kredit di atas, adapun hal yang paling utama yang perlu diperhatikan ialah jaminan (*collateral*) untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Dan penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua kewajibannya<sup>4</sup>.

Dengan uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia”**.

## **B. Pembatas Masalah**

Untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan judul penelitian, maka penulis hanya membatasi pada penilaian properti rumah tinggal pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.

---

<sup>3</sup> Ashofatul Lailiyah, “Urgensi Analisa 5C Pemberian Kredit perbankan untuk meminimalisir resiko” 29,2 (Mei-Agustus 2014), hal.225

<sup>4</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Manajemen Risiko 1 Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm.99

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka di peroleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kriteria barang agunan pada pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan balaikota.
2. Bagaimana penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.
3. Apa Kendala yang terjadi dalam menilai agunan pada pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.

### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui kriteria barang agunan pada pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan balaikota
2. Untuk mengetahui penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.
3. Untuk mengetahui kendala yang terjadi dalam menilai agunan pada pembiayaan murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif yang akan menguraikan tentang penilaian agunan pada pembiayaan murabahah tersebut.

### **2. Jenis Data**

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, dimana data kualitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk kata verbal, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh dari wawancara, dan observasi, yang dituangkan dalam catatan lapangan dan dapat juga diperoleh melalui hasil pemotretan atau rekaman suara.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

#### **a. Wawancara**

Wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interviewer*) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai (*interviewee*) melalui komunikasi langsung<sup>5</sup>. Wawancara di sini dilakukan dengan tujuan untuk pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dengan bantuan suatu daftar pertanyaan. Pengumpulan data-data dengan tanya jawab sepihak dengan

---

<sup>5</sup>Prof. Dr. A. Muri Yusuf, M.Pd, Metodologi Penelitian Kuantitatif, kualitatif & Penelitian Gabungan, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), hlm.372

salah satu karyawan Bank Muamalat Indonesia cabang Medan Balaikota yang merupakan salah satu bagian operasional pembiayaan.

#### b. Observasi

Secara umum observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap-fenomena-fenomena yang dijadikan obyek pengamatan<sup>6</sup>. Dalam penelitian ini tehnik observasi dilakukan dengan cara mengamati langsung objek datanya dan dapat diartikan sebagai pengamatan atau pencatatan atas peristiwa-peristiwa yang diteliti

### **4. Tehnik Pengelolaan Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Pertama-pertama penulis mendeskriptifkan kriteria barang yang dapat dijadikan agunan dan yang selanjutnya penulis akan menguraikan bagaimana penilaian barang agunan tersebut yang bersumber dari materi dan referensi, wawancara, observasi, serta dari berbagai literatur.

---

<sup>6</sup> Prof Dr. H. Djaali, Dr Pudji Muljono, Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan (Jakarta: 2007), hal.16



## **a. Sistematika Pembahasan**

Pada penelitian ini terdapat lima bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang dapat diuraikan kembali. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

### **BAB I Pendahuluan**

Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, Pembatas masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II Landasan Teori**

Dalam bab ini membahas mengenai kajian teori yang melandasi dan mendukung penelitian. Landasan teori bab ini akan menyajikan landasan teori yang menguraikan hal-hal yang bersangkutan dengan materi yang akan di bahas dalam penelitian, dengan sumber dan referensi dari berbagai literatur.

### **BAB III Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia**

Dalam bab ini membahas mengenai gambaran umum Bank Muamalat Indonesia, sejarah Bank Muamalat Indonesia, visi dan misi Bank Muamalat Indonesia, Arti Logo Bank Muamalat Indonesia, struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia, dan Produk-produk Bank Muamalat Indonesia.

#### **BAB IV Hasil Penelitian**

Dalam bab ini akan menguraikan hasil penelitian mengenai Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota”.

#### **BAB V Penutup**

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran dari paparan bab-bab sebelumnya.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Penilaian**

##### **1. Pengertian Penilaian**

Penilaian adalah proses sistematis meliputi pengumpulan informasi (angka atau deskriptif verbal ), analisis, dan interpretasi untuk mengambil keputusan. penilaian merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai suatu objek penilaian juga merupakan suatu keputusan tentang nilai. Penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran<sup>7</sup>.

Dari pendapat para pakar diatas maka dapat disimpulkan bahwa penilaian adalah suatu proses atau kegiatan dalam mengambil keputusan berdasarkan hasil pengukuran dengan mengacu pada kriteria tertentu.

#### **B. Jaminan (*Agunan*)**

##### **1. Pengertian Jaminan (*Agunan*)**

Jaminan adalah barang atau sesuatu yang dapat dijadikan jaminan pada saat seseorang akan melakukan peminjaman dana dalam bentuk kredit ke sebuah perbankan atau leasing. Untuk jenis barang ini dapat berupa mulai dari *land* (tanah), *building* (bangunan), *otomotive* (mobil, motor) atau juga

---

<sup>7</sup> Ibid, hlm.2

pesawat, helicopter juga bisa dijadikan jaminan, dan juga barang lainnya yang kira-kira dapat disetujui oleh pihak analis kredit<sup>8</sup>.

Dalam istilah perbankan, agunan yang berupa barang yang dibiayai disebut “*agunan pokok*”, dan agunan yang bukan berupa barang yang dibiayai dari nasabah berupa harta kekayaan milik nasabah atau harta kekayaan milik pihak ketiga, agunan tersebut disebut “*agunan tambahan*”<sup>9</sup>.

Ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Adapun menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Dan menurut Pasal 1 angka 26 UU Perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah maupun Lembaga Keuangan Syariah lainnya guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

---

<sup>8</sup> Irham Fahmi, Manajemen Perbankan Konvensional & Syariah, (Jakarta: Mitra wacana Media, 2015), hlm.69

<sup>9</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), hal.214-215

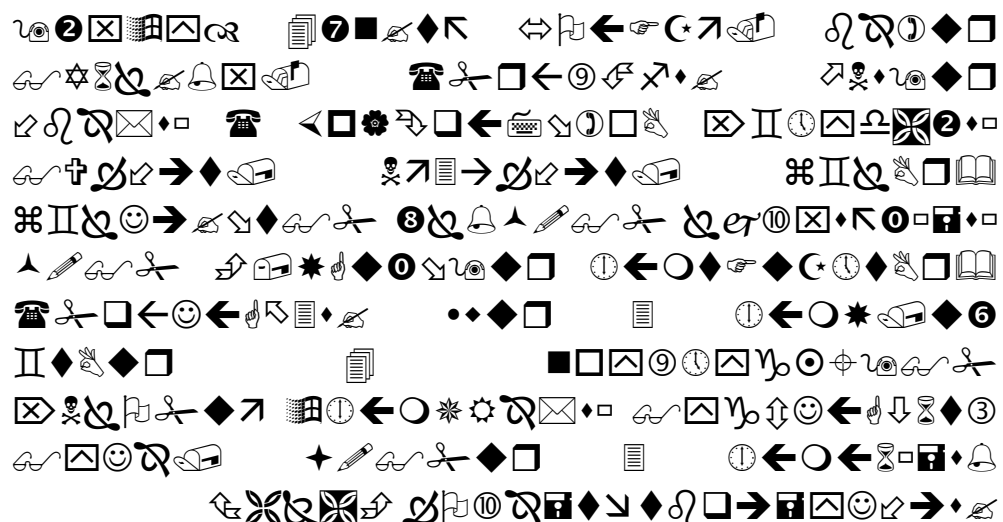
## 2. Kriteria Barang Agunan

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut:

- Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
- Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut<sup>10</sup>.

## 3. Landasan Hukum

Firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah : 283



<sup>10</sup> Eti Yuliani, "Analisi Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah," (Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2016), hlm.27

Artinya:

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamala tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”<sup>11</sup>.*

## **C. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

Menurut kasmir, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>12</sup>.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *i believe, i trust*, “saya percaya” atau *:saya menaruh kepercayaan*”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mal

---

<sup>11</sup>Departemen Agama RI, AL-Qur'an Dan terjemahnya, hal 49

<sup>12</sup>Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta : PT Raja Grafindo pesada, 2008), hlm.85

menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, saling menguntungkan bagi kedua belah pihak<sup>13</sup>.

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 102 “Murabahah adalah jual beli barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan tersebut kepada pembeli. Pada murabahah ini harga yang disepakati adalah harga jual, sedangkan untuk harga beli harus diberitahukan kepada nasabah yang akan melakukan pembelian. Jika bank mendapat potongan dari pemasok, maka potongan ini merupakan hak nasabah apabila potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.

Pembayaran dalam pembiayaan murabahah dapat dilakukan baik secara cicil (*taqsith/installment*) maupun secara sekaligus (*muajjal/lump sum*) pada waktu yang telah ditentukan<sup>14</sup>. Pemahaman lain murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank mendapat sejumlah keuntungan. Dalam hal ini bank menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli.

---

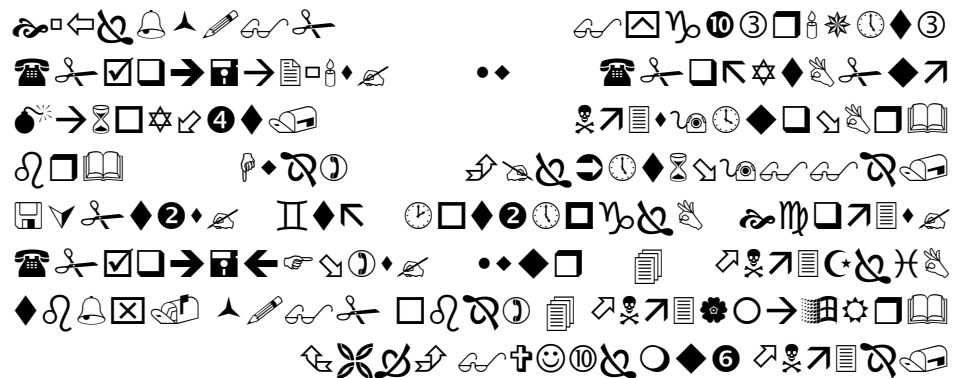
<sup>13</sup> Ade Sanjaya, “Pengertian Pembiayaan Syariah Modal Kerja, Investasi, Konsumtif, Menurut Defenisi Para Ahli,” [http:// www.landasanteori.com](http://www.landasanteori.com) (Oktober 2015).

<sup>14</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), hlm.214.

## 2. Landasan Hukum

### a. Al-Qur'an

Firman Allah SWT dalam surah AN-Nisa 4:29



Artinya:

*“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan seka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”<sup>15</sup>*

### b. Al-Hadits

Dari Jabir dia berkata: Rasulullah SAW melaknat orang yang makan riba, pihak yang memberi makan riba, penulisnya, dan dua saksinya. Dan beliau bersabda: mereka adalah sama (HR Muslim)<sup>16</sup>.

<sup>15</sup>Departemen Agama RI, AL-Qur'an Dan terjemahnya, hal.83

<sup>16</sup> Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, Terjemah Bulughul Maram, (Surabaya: Mutiara Ilmu, 2011), hlm. 370



Dari Abu Sa'id Al-Khudri Bahwa Rasulullah Saw bersabda :

“Sesungguhnya Jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majah dan shahi menurut Ibnu Hibban)

Dari Landasan Syariah diatas jelas Allah menghalalkan jual beli berdasarkan rasa kerelaan dan suka sama suka. Dalam jual beli *murabahah* jelas sekali kerelaan di dalamnya karena jual beli ini murni dengan kesepakatan dua belah pihak.

### **3. Fatwa DSN Tentang Murabahah**

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang mengatur hal-hal berikut ini<sup>17</sup>

- a. Ketentuan Umum *murabahah* dalam bank syariah
  - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.
  - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - 4) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
  - 5) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian itu harus sah dan bebas riba.

---

<sup>17</sup>Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, Perbankan Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.106

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli pluskeuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b. Ketentuan murabahah kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya. Karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika kemudian nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa krugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebagai kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT INDONESIA**

#### **A. Sejarah Perusahaan**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (Bank Muamalat Indonesia) memulai perjalanan bisnisnya sebagai bank syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi'us Tsani 1412. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI). Ikatan Cendekiana Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H. Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan Multifinance Syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, ATM, dan cash management seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industry perbankan Syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan penawaran umum terbatas (PUT) dengan hak memesan efek terlebih dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan sukuk subordinasi Mudharab. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring dengan kapasitas Bank yang semakin diakui, bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi Bank pertama di Indonesia serta yang satu-satunya mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank syariah Islam, modern dan profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun secara internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah

Indonesia Financi (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memeberikan dana pensiun melalui layanan dana pensiun lembaga keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”<sup>18</sup>

## **B. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia**

### **VISI**

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.

### **MISI**

Memabngun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

## **C. Logo Bank Muamalat Indonesia**

---

<sup>18</sup><http://www.muamalat.co.id>

Adapun Logo Bank Muamalat yaitu:



Mengenai logo yang digunakan oleh bank muamalat, ada beberapa makna yang terkandung di dalamnya, diantaranya adalah:

1. Jika anda membaca dengan seksama logo tersebut terdiri dari tiga huruf hijaiyah, yaitu Daal, Yaa',Nuun. Logo ini menggambarkan suatu rangkaian kegiatan ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai yang luhur.
2. Adapun makna dibalik lambang air yang digunakan oleh bank muamalat memiliki air kemurnian dan mencirikan kekuatan atas akar islami yang digunakan dan menjadi dasar berjalannya bank ini

#### **D. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia**

## **E. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab**



Untuk menjamin kelancaran pemabagian tugas dan tanggung jawab masing-masing bagian, maka peran struktur organisasi sangat diperlukan. Berdasarkan struktur organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan Balaikota, berikut adalah penjelasan uraian pekerjaan tersebut.

### **1. Manajer Bisnis (*Branch Manager*)**

Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional perkembangan cabang PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan Balaikota sebagai pelaksanaan dengan operasional cabang.

### **2. Manajer Operasional (*Operational Manager*)**

- a. Mensupervisi, mengkoordinir dan memonitor terhadap bidang operasional kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch dalam rangka menjamin pelaksanaan operasional yang telah berjalan sesuai dengan kebijaksanaan, pedoman dan prosedur yang berlaku.
- b. Mensupervisi, mengkoordinir dan secara langsung terhadap Appearance dan layanan kepada nasabah di kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch dalam rangka Services Excellent.
- c. Sebagai Customer Identification Officer dengan tugas mengkoordinir dan memonitoring tidak lanjut atas prinsip pengenalan nasabah (Know Your Customer) dan anti pencucian Uang (APU-PPT) sesuai dengan ketentuan, kebijaksanaan dan prosedur yang berlaku.

- d. Melakukan pengawasan dan pengadilan atas biaya-biaya operasional dalam rangka menjamin realisasi pengeluaran biaya tersebut sesuai dengan ketentuan dan anggaran yang digariskan perusahaan.
- e. Melakukan koordinasi bersama Region Operasional Manager dalam pengajuan mutasi dan rekrutmen karyawan agar menjamin terpenuhinya kebutuhan tenaga kerja yang handal dan sesuai dengan Capacity Planning yang ditentukan kantor pusat.
- f. Memonitoring dan menjaga kondisi likuiditas kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch untuk menjamin ketersediaan dan yang dibutuhkan secara efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan yang digariskan oleh kantor pusat.
- g. Melaksanakan fungsi control, tidak lanjut action dan eskalasi yang efektif terhadap standarisasi layanan yang terdiri dari process, people, product, service, dan system.
- h. Dalam menjalankan tugasnya senantiasa menggunakan checklist yang telah disiapkan.
- i. Meningkatkan motivasi dan produktivitas kerja karyawan dilingkungan operasional dan memberikan pengarahan, pembinaan, dan pengawasan untuk mencapai kinerja lebih baik dan suasana kerja yang menyenangkan.
- j. Bertanggung jawab mengembangkan pengetahuan mengenai perbankan syariah dan produk-produknya kepada seluruh sub ordinate

dengan mengajukan pelaksanaan dan pelatihan training kepada Learning Management kantor pusat.

- k. Memonitor persediaan barang cetak dan alat tulis kantor untuk kelancaran operasional bank.
- l. Melakukan Approval terhadap seluruh kegiatan operasional perbankan di kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch.
- m. Menyiapkan seluruh dokumen transaksi pembukuan untuk pemeriksaan Internal Control
- n. Membuat intruksi operasi dan intruksi internal yang mengatur seluruh aspek teknis operasional perbankan di seluruh kantor layanan di bawah supervisinya.
- o. Mengevaluasi dan memberikan penilaian secara regular atas Performance Management System kepada Subordinate.

### **3. Sub Branch Manager**

Memonitor dan mensurvei pencapaian Financing dan Funding masing-masing RM sehingga mencapai target, menjaga kolektibilitas pembiayaan agar tidak terjadi MPP.

### **4. Relationship Manager**

Mengidentifikasi peluang penjualan, mendapat bisnis yang potensial dari nasabah, memelihara dan memperdalam hubungan dengan nasabah dengan jalan menyediakan keunggulan dan pelayanan nasabah untuk mencapai tujuan perusahaan dalam hal pertumbuhan serta Profitabilitas.

## **5. Operasional Supervisor**

Bertanggung jawab terhadap operasional sehari-hari cabang dengan melaksanakan supervisor terhadap setiap pelayanan jasa-jasa perbankan dari setiap unit/bagian yang berada di bawah tanggung jawabnya.

## **6. Back Office**

- a. Membuat proofsheets bulanan atas SSL yang dikelola oleh kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch.
- b. Mengelola transaksi Standing Instruction (SI) termasuk di dalamnya mengadministrasikan dokumen secara rapi dan sekuensial serta membukukan transaksi tersebut dengan benar sesuai dokumen pendukung berdasarkan ketentuan dan prosedur yang berlaku.
- c. Mengelola dan mengadministrasikan stock buku cek/BG.
- d. Mengelola seluruh aktivitas transaksi kliring yang meliputi pengelolaan transaksi dan untuk memastikan dalam aplikasi SKN-BI, pembukuan transaksi dan untuk memastikan semua kegiatan tersebut dapat berjalan secara efektif dan efisien serta tepat waktu.
- e. Sebagai tugas kliring BMI di BI, oleh karenanya wajib mengelola atau memastikan seluruh penyerahan dan pengembalian warkat-warkat

kliring ke Bank Indonesia telah dijalankan rutin setiap hari secara efektif, efisien dan mengelolah laporan Daftar Hitam Nasional (DHN).

- f. Mengelolah dokumentasi transaksi kliring termasuk didalamnya file-file (kliring, sundries) dan tiket-tiket reversing secara benar dan rapi.
- g. Membuat SPT pajak bulanan dan tahunan atas seluruh beban pajak dan mengirimkan ke kantor pajak setempat termasuk pembayaran pajaknya.
- h. Mengadministrasikan dokumen secara rapi serta membukukan transaksi tersebut dengan benar sesuai dokumen pendukung berdasarkan ketentuan dan proses yang berlaku.
- i. Sebagai PIC ATM, mengelolah dan memastikan ATM Bank Muamalat berfungsi dengan baik dan seluruh kegiatan operasional pendukungnya dijalankan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku
- j. Membantu Branch Operational Manager dalam mengelolah dan memastikan CCTV dan alarm berfungsi dengan baik dan seluruh kegiatan operasional pendukungnya dijalankan dengan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku.
- k. Mengelolah transaksi pembukuan nisbah khusus (special nisbah) termasuk di dalamnya mengadministrasikan dokumen serta membukukan dengan benar sesuai dokumen pendukung transaksi tersebut berdasarkan ketentuan yang berlaku.

- l. Menggantikan sementara petugas Frontliner yang berhalangan hadir di kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas dan Mobile Branch.

#### **7. *Branch Sales Support***

- a. Administrasi dokumen cabang namun tidak terbatas, membuat surat dan memo, mencatat keluar masuk dokumen cabang dsb.
- b. Administrasi jadwal kegiatan cabang, namun tidak terbatas pada jadwal Branch Manager, Event Cabang, dsb.
- c. Distribusi dan administrasi informasi yang diterima dari kantor pusat atau Region.
- d. Menyusun laporan atas pencapaian bisnis kepada Branch Manager atas seluruh kantor atau Sales Tim di cabang tersebut.
- e. Memberikan rekomendasi analisa bisnis atas pencapaian bisnis kepada Branch Manager, menggunakan data atau informasi dari Region atau kantor pusat.
- f. Menyusun laporan ataupun analisis terhadap pencapaian target non bisnis lainnya.

#### **8. *Marketing Funding***

- a. Tugas umumnya adalah melaksanakan aktifitas marketing/pemasaran pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut pengawasan dan pelayanan nasabah (*account manager*).
- b. Tugas hariannya adalah melaksanakan sosialisasi terhadap calon nasabah potensial, melakukan pemeliharaan nasabah, memberikan

pelayanan prima kepada nasabah utama, memasarkan produk dan jasa pelayanan Bank Muamalat Indonesia dan melakukan seluruh aktifitas-aktifitas promosi atau sosialisasi produk.

- c. Tugas mingguannya adalah perencanaan sosialisasi calon nasabah baru, maintance nasabah-nasabah deposan dan dana pihak ketiga lainnya dan bertanggungjawab atas pelaporan pecapaiann dana pihak ketiga kantor kas SM. Raja.
- d. Tugas khususnya adalah bertanggungjawab terhadap pencapaian target funding.

#### **9. Marketing *Financing***

- a. Tugas umumnya adalah melaksanakan aktifitas pemasaran pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut pengawasan dan pelayanan nasabah (*account manager*).
- b. Tugas hariannya adalah pengumpulan data potensial daerah dan potensial pasar, melakukan inisiasi pembiayaan, melakukan sosialisasi pembiayaan terhadap calon nasabah potensial, menyiapkan usulan pembiayaan dan seluruh aspek di dalamnya dan memberikan rekomendasi pembiayaan kepada cabang.
- c. Tugas bulanannya adalah perencanaan sosialisasi nasabah baru, maintance nasabah-nasabah pembiayaan dan bertanggungjawab atas pelaporan pencapaian target pembiayaan.

Tugas khususnya adalah bertanggungjawab terhadap pencapaian target financin

#### **10. Support Pembiayaan**

- a. Tugas hariannya adalah proses dropping seluruh segmentasi, menerima, menyimpan dan mengeluarkan file pembiayaan dan dokumentasi dari loan document dan safe keeping, memperbaharui file pembiayaan dari loan document dan safe keeping recorder, penanggungjawab dokumen pembiayaan cabang, pembantu tugas harian saksi legal sebagai sekretaris.
- b. Tugas bulanannya adalah membuat laporan realisasi dropping, membuat laporan loan document dan safe keeping, membuat laporan dan reminder sertifikat jatuh tempo, membuat laporan nominatif pembiayaan, membuat dan mengirim LPBU (SIK) ke Bank Indonesia.

#### **11. Sekretaris**

- a. Tugas utamanya adalah membantu keperluan administrasi business manager, mempersiapkan surat menyurat intern dan ekstren kantor cabang, menerima dan filing surat-surat dari pihak ekstern, mengatur jadwal kegiatan business manager, memonitor surat atau memo masuk yang belum di follow up.
- b. Tugas mingguannya adalah mencatat hasil agenda rapat cabang atau atas permintaan business manager.
- c. Tugas bulanannya adalah mereview surat-surat intern maupun ekstren.

#### **12. Customer Service**

- a. Mengenalkan dan menawarkan produk-produk Bank Muamalat kepada nasabah dengan baik dan benar.



- b. Memastikan seluruh kewajiban dan hak nasabah atas produk Bank Muamalat yang dipilih, telah diketahui dan dipahami oleh nasabah dengan baik dan benar.
- c. Mengelola dan mengadministrasikan seluruh aktivitas pembukuan oleh rekening nasabah secara efektif dan efisien.
- d. Mengelola dan mengadministrasikan seluruh aktivitas penutupan rekening oleh nasabah secara efektif dan efisien.
- e. Mengelola dan mengadministrasikan seluruh aktivitas yang berkaitan dengan manajemen kartu ATM dengan baik dan benar, sesuai dengan fungsinya.
- f. Mengelola dan mengadministrasikan seluruh aktivitas yang berkaitan dengan penerimaan BPIH oleh nasabah Calon Haji termasuk pelimpahannya, dengan baik dan benar.
- g. Memastikan seluruh aktivitas atau transaksi yang ditangani telah di proses melalui aplikasi-aplikasi pembukuan yang sesuai dengan baik dan benar.
- h. Mengelola dokumentasi transaksi yang ditangani dengan baik dan benar.
- i. Memastikan transaksi-transaksi yang menjadi tanggung jawabnya telah di proses dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- j. Menerima hingga menyelesaikan (baik secara mandiri maupun melalui koordinasi dengan unit kerja lainnya) atas seluruh keluhan atau pengaduan nasabah dengan baik dan benar.

### **13. *Teller***

- a. Melayani penyetoran dan pembayaran tunai sehubungan transaksi.
- b. Melakukan pembayaran dan penerimaan yang berhubungan dengan pembayaran biaya bank, biaya personalia dan umum melalui counter bank.
- c. Menyusun daftar penerimaan dan pengeluaran uang tunai dan melakukan pencocokan saldo dengan fisik uang dan saldo pada neraca harian.
- d. Melakukan penutupan asuransi apabila terjadi overnight limit juga melakukan pencatatan cash in transit.
- e. Melakukan penyetoran kelebihan kas ke BI dan penarikan kas dari BI bila terjadi kekurangan kas.

## **F. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia**

### **1. Produk Penghimpunan Dana**

#### **a. Tabungan iB Muamalat**

Tabungan iB Muamalat adalah tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu *Shar-E Debit* yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di

merchant local dan luar negeri. Nikmati berbagai ragam layanan seperti realtime transfer/SKN/RTGS. Isi ulang Prabayar, bayar tagihan listrik, tagihan kartu pasca bayar, pembelian tiket dan pembayaran ZIS (zakat, infaq, sedekah) dengan tabungan iB Muamalat melalui mobile banking dan internet banking.

**b. Tabungan iB Muamalat Dollar**

Tabungan iB Muamalat Dollar merupakan tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD. Perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

**c. Tabungan Haji Arafah Plus**

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi anda masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji secara regular maupun plus untuk program usia 18 tahun ke atas (secara individu atau kelompok).

**d. Tabunganku**

Tabunganku merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudan dan ringan yang diciptakan untuk menumbuhkan kebiasaan menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

**e. Tabungan iB Muamalat Rencana**

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai prinsip syariah.

**f. Tabungan iB Muamalat Prima**

Tabungan Ib Muamalat Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan Ib Muamalat Prima dilengkapi dengan fasilitas *Shar-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh Jaringan Visa.

Keuntungan yang diperoleh dari tabungan ini adalah akses yang luas. Di fasilitasi kartu *share E Gold* dan *layanan phone banking, Internet Banking* serta *Mobile banking*. Selain itu tabungan ini juga lebih menguntungkan dengan adanya program *waad nisbah* (komitmen bank berupa tambahan nisbah atau nisbah counter yang berlaku), lebih besar saldo tabungan serta tinggi bagi hasilnya.

**g. Tabungan Muamalat Mudharabah Corporate iB**

Produk tabungan berbasis akad mudharabah yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan bertransaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

**h. Giro iB Muamalat Attijary**

Adalah produk berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi nasabah perorangan maupun non perorangan yang didukung oleh fasilitas ash management.

**i. Giro Ib Muamalat Ultima**

Adalah produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis Nasabah Non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management.

**j. Deposito Muamalat**

Deposito Muamalat merupakan Deposito Syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fkesibel dan memberi hasil investasi yang optimal.

Perbedaan Deposito Mudharabah dan Deposito Fulinves

	<b>Deposito Mudharabah</b>	<b>Deposito Fulinves</b>
Diperuntukkan Nasabah	1. Perorangan 2. Badan Hukum	1. Perorangan
Setoran Minimal	Rp5.000.000,- USD 1.000	Rp5.000.000,- USD 2.500
Pilihan Jangka Waktu	1, 3, 6 dan 12 bulan	6 dan 12 bulan
Fasilitas Asuransi	-	Gratis Asuransi Jiwa

		Syarian
--	--	---------

#### **k. Sukuk Ritel**

Sukuk Ritel merupakan produk terbaru dan menjadi produk unggul Pada Bank Muamalat Indonesi dan mulai tanggal 15 Januari 2018 bertempat di Gedung Frans Seda Kementerian Keuangan, PT Bank Muamalat Indonesia telah ditetapkan sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel Seri 010 dan telah menandatangani PKS bersama 21 Agen Penjual lainnya.

Nama Produk : Sukuk Ritel seri 010

Jangka Waktu : 3 tahun

Masa Penawaran : 26 Februari - 15 Maret 2018 (14 hari Kerja)

Minimum Pembelian : Rp5.000.000 dan kelipatannya

Maksimum Pembelian : Rp5.000.000.000

Kupon/Imbal hasil : Akan di tentukan pada tanggal 23 Februari 2018  
(1 hari sebelum penawaran)

## **2. Produk Penyaluran Dana**

### **a. KPR iB Muamalat**

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari

bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

**b. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun**

iB Muamalat pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pendidikan anak dan umroh. Termasuk take over pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual –beli) atau ijarah multijasa.

**c. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna**

iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

**d. Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja**

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin.

**e. Pembiayaan iB Muamalat Investasi**

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Kriteria Barang Agunan**

Adapun Kriteria barang agunan di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota dengan kriteria berikut:

1. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. Misalnya: rumah kendaraan bermotor, mobil, tanah, dan lain-



lain, itu merupakan barang-barang yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota.

2. Mempunyai nilai yang relatif stabil, maksudnya barang yang dapat dijadikan sebagai barang agunan adalah barang yang memiliki nilai yang tidak mudah berubah, misalnya: rumah, dan tanah.
3. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum yang berlaku. Dan kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
4. Nilainya dapat men-*cover* jumlah pembiayaan, yaitu dapat menutupi 100% dari pembiayaan yang diterima oleh nasabah, hal ini ditujukan agar bank tidak mengalami kerugian pada saat terjadi wanprestasi atau tidak mampu bayar.
5. Adanya pasar yang cukup luas atas barang jaminan tersebut sehingga tidak terjadi banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutupi kekurangan dari segala kewajiban nasabah terhadap pihak bank<sup>19</sup>.

Setiap jaminan yang digunakan harus dilihat kembali kebenaran dari barang agunan tersebut oleh pihak appraisal bank, apakah benar-benar sudah memenuhi kriteria nilai dari barang agunan di bank muamalat indonesia cabang balaikota. Karena jaminan tersebut merupakan nilai penting dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah. Dan apabila ditemukan pembiayaan bermasalah dalam skala collectibilitas, kelima kriteria tersebut adalah ketentuan suatu nilai agunan yang harus dimiliki nasabah sebagai bahan pertimbangan dalam transaksi pembiayaan tersebut.

---

<sup>19</sup> Sadam. Apraisal Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikotota. Wawancara Pribadi. Medan, 19 Maret 2018.

## **B. Penilaian Barang Agunan Pada Pembiayaan Murabahah**

Dasar penilaian yang dilakukan Pada Bank Muamalat di Cabang Medan Balaikota juga dilihat dari beberapa faktor yang mempengaruhi tingginya harga jual atau harga penawaran suatu aset atas objek agunan tersebut sekaligus objek yang dibiayai pada pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah. Adapun faktor yang mempengaruhi nilai sebagai berikut:

1. Faktor lingkungan, bisa berupa lingkungan alam ataupun akibat hasil dari pembangunan sekitar.
2. Faktor sosial, dipengaruhi oleh ada perilaku masyarakat, tingkat pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Misalnya adanya lingkungan yang tidak baik dari perilaku masyarakat suatu daerah sehingga berkurangnya minat seseorang.
3. Faktor politik, faktor ini sama halnya dengan faktor lingkungan adanya hasil pembangunan di sekitar. Misalnya adanya akses jalan tol sehingga membuat usaha-usaha di bawahnya menjadi mati karena kurangnya konsumen yang mungkin menggunakan jalan sebelumnya.
4. Faktor daya beli, adanya pasar yang cukup luas terhadap permintaan atau kebutuhan konsumen atas suatu barang.

Penilaian agunan pada properti rumah tinggal di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan balaikota, dilakukan oleh Appraisal Bank yang merupakan bagian penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran di lapangan, sekaligus

melakukan taksasi bangunan guna menilai harga rumah tersebut, dan tahap – tahap yang dilakukan appraisal bank melalui pendekatan biaya sebagai berikut:

- a. Mengestimasi nilai tanah sebagai tanah kosong, Untuk mengetahui nilai tanah tersebut kita harus menggunakan data pasar sebagai pembandingan dari properti yang sejenis untuk mengetahui harga pasaran dimana pihak appraisal bank mengetahuinya dengan cara menghubungi dan bertanya kepada pihak developer atau pihak marketing atas tanah yang dijual per m<sup>2</sup> nya di sekitar tanah yang akan dinilai .
- b. Menentukan nilai bangunan, yaitu menentukan luas bangunan dengan harga perkiraan harga per m<sup>2</sup> sama halnya dengan tanah dengan menggunakan data pasar sebagai pembandingan dilihat dari properti sejenis untuk mengetahui harga pasaran daerah tersebut.
- c. Memperhitungkan biaya-biaya lain seperti biaya administrasi (IMB), dan lain-lain.
- d. Menghitung depresiasi/penyusutan, Pada tahap ini appraisal bank mninjau dari sumber penyusutan:
  - 1) **penyusutan fisik**, dipengaruhi dari dalam bangunan (*internal*), yaitu nilai yang hilang yang disebabkan oleh kerusakan fisik, penggunaan bangunan dan pengaruh dari alam, contohnya rusak, lapuk, maupun retak pada bangunan. Dan dapat diketahui melalui rumus di bawah

$\text{Depresiasi} = (\text{Umur Efektif} / \text{Umur Ekonomis}) \times 100\%$
---

- 2) **penyusutan ekonomis**, dipengaruhi dari luar properti (*external*). yaitu nilai yang hilang yang disebabkan oleh pengaruh dari luar properti, ataupun lingkungan sekitar properti, contoh, populasi, dan keamanan.
- e. Mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, sehingga diperoleh nilai bangunan terdepresiasi. Apabila appraisal bank sudah mengetahui harga bangunan. Kemudian, mengurangi jumlah bangunan atas depreisasi terhadap bangunan tersebut dan depresiasi diketahui berdasarkan umur efektif dan umur ekonomis dari bangunan yang dinilai.
- f. Menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan, Setelah mengetahui nilai tanah dan bangunan yang sudah terdepresiasi yaitu mengurangi nilai bangunan atas penyusutan-penyusutan yang terjadi terhadap bangunan tersebut. Kemudian hasil penjumlahan antara nilai tanah dan bangunan tersebut yang merupakan nilai taksasi atas properti rumah yang dijadikan sebagai agunan.

$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + \text{Nilai Bangunan terdepresiasi}$
--

Adapun tiga tipe properti rumah tinggal sebagai berikut :

No.	Tipe Bangunan	Ukuran	Umur Efektif
1	Sederhana	s/d 21 m <sup>2</sup>	Maksimal 25 tahun
2	Menengah	22 m <sup>2</sup> – 70 m <sup>2</sup>	Maksimal 35 Tahun
3	Mewah	>70 m <sup>2</sup>	Maksimal 45 Tahun

Pada tabel di atas dalam menilaia suatu agunan pihak appraisal harus mengetahui terlebih dahulu atas properti yang dinilainya mulai dari luas suatu

bangunan dan umur efektif terhadap properti yang dinilai. Selain itu pihak appraisal juga harus memperhatikan seorang nasabah tersebut, pernah melakukan suatu pembiayaan rumah atau tidak, karena dalam menilaianya, acuan yang di pakai pihak bank adalah 90% untuk pembiayaan rumah ke-1, 80% untuk pembiayaan rumah ke-2, dan 70% untuk pembiayaan rumah ke-3, hanya saja untuk pembiayaan selanjutnya pihak bank tetap menggunakan 70% dari nilai taksasi sebagai acuan nilai plafond pembiayaan yang bisa diberikan oleh bank terhadap nasabah<sup>20</sup>.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis mengungkapkan bahwa terdapat kesesuaian antara teori yang penulis paparkan dengan apa yang diterapkan dalam tata cara atau proses penilaian yang di lakukan oleh pihak appraisal bank. Dimana proses penilaian berdasarkan teori ialah proses sistematis yang meliputi pengumpulan informasi baik angka atau deskriptip verbal, analisis, dan interprestasi untuk mengambil suatu keputusan. Dan penilaian juga merupakan suatu tindakan atau proses menentukan nilai dari suatu objek penilaian juga merupakan suatu keputusan tentang nilai, penilaian dapat dilakukan berdasarkan hasil pengukuran. Dan keterkaitan antara teori dengan hasil penelitian yaitu pihak appraisal bank dalam memperoleh harga pasaran ataupun menentukan nilai suatu tanah dan bangunan dengan cara mengumpulkan, mengukur, dan menghitung berdasarkan informasi yang didapat dari para pembanding yang merupakan seorang masyarakat, camat, maupun aparat desa setempat. Kemudian dari

---

<sup>20</sup> Sadam. Apraisal Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikotota. Wawancara Pribadi. Medan, 19 Maret 2018.

informasi harga pasaran yang didapat appraisal bank dapat menentukan harga suatu tanah dan bangunan yang merupakan objek penilaian.

**Contoh kasus :**

1. Dalam pendekatan biaya ini, penilai menggunakan harga perolehan tanah dan bangunan sesuai dengan harga tanah dan bangunan oleh developer yang membangun perumahan tersebut.

2. Harga per 20 Februari 2007 adalah :

Harga perolehan tanah:

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - Tipe standar (terletak di belakang) | Rp 700.000/ m <sup>2</sup> |
| - Tipe minimalis (terletak di depan)  | Rp 870.000/ m <sup>2</sup> |

Biaya perolehan baru bangunan:

- |             |                              |
|-------------|------------------------------|
| - Lantai I  | Rp 1.500.000/ m <sup>2</sup> |
| - Lantai II | Rp 1.600.000/ m <sup>2</sup> |
| - Teras     | Rp 400.000/ m <sup>2</sup>   |
| - Car Port  | Rp 150.000/ m <sup>2</sup>   |
| - Pagar     | Rp 400.000/ m <sup>2</sup>   |

2. Harga di atas sudah termasuk PPN dan keuntungan kontraktor.

3. Sedangkan biaya IMB pada kecamatan Bosar Maligas adalah Rp 30.000,00/ m<sup>2</sup>

4. Perhitungan umur bangunan:

$$\frac{(\text{Tahun penilaian} - \text{tahun di bangun}) + 2(\text{tahun penilaian} - \text{tahun renovasi})}{3}$$

3

$$\frac{2 + 2(1)}{3} = \frac{1}{3} \text{ tahun}$$

3 3

5. Tahun depresiasi

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{umur efektif}}{\text{Umur ekonomis}} \times 100\% = \frac{1 \text{ tahun}}{45 \text{ tahun}} \times 100\% = 2,2\%$$

### Biaya Perolehan Baru Properti

1. Tanah	135 m <sup>2</sup> x Rp 700.000	= Rp 94.500.000
2. Bangunan :		
Lantai I	94 m <sup>2</sup> x Rp 1.500.000	= Rp 141.000.000
Lantai II	85 m <sup>2</sup> x Rp 1.600.000	= Rp 136.000.000
Teras	21 m <sup>2</sup> x Rp 400.000	= Rp 8.400.000
Cartport	20 m <sup>2</sup> x Rp 150.000	= Rp 3.000.000
Pagar	16,5 m <sup>2</sup> x Rp 400.000	= <u>Rp 6.600.000</u>
Biaya Pembangunan Properti		= Rp 295.000.000
3. Biaya Lain	5% x Rp 295.000.000	= Rp 14.750.000
4. Biaya IMB	179 m <sup>2</sup> Rp 30.000	= <u>Rp 5.370.000</u>
5. Total Biaya Pembangunan		= Rp 315.120.000
6. Depresiasi :		
	2,2% x Rp 315.120.000	= <u>Rp 6.932.640</u>

- |   |                  |
|---|------------------|
| 7. Total Biaya Terdepresiasi                      | = Rp 308.187.360 |
| 8. Biaya Perolehan Baru Properti (tanah + bangun) | = Rp 402.687.360 |

Jadi, nilai pasar wajar properti berdasarkan pendekatan biaya adalah

**= Rp 403.000.000**

(Empat ratus tiga juta ratus rupiah)

### **C. Kendala Dalam Menilai Barang Agunan**

Adapun beberapa kendala dalam menilai agunan :

1. Adanya nasabah yang susah dihubungi padahal dalam memberikan tugas bank memberi waktu hanya selama 3 hari kerja saja untuk penilaian aset tanah atau bangunan, hal tersebut membuat kerja penilaian menjadi lambat.
2. Minimnya pembanding apabila melakukan suatu taksasi di daerah yang tidak mendukung seperti perkampungan yang tidak memiliki nilai pasar yang pesat.

Dan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi, yaitu apabila kurangnya pembanding di suatu daerah untuk mendapatkan harga pasaran, pihak appraisal bank akan mencari informasi melalui camat atau aparat desa setempat. Dan bagi nasabah yang sulit untuk dihubungi pihak marketing bank akan melakukan survey ke alamat yang tertera dalam form KPR untuk memastikan kebenaran data yang diharapkan pihak bank demi kelancaran kinerja appraisal bank dan selama proses penilaian pihak marketing akan turut ikut serta selama proses penilaian



berlangsung. Jadi kelengkapan dan kebenaran data nasabah termasuk tanggung jawab dari pihak marketing<sup>21</sup>.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penilaian terhadap agunan di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota merupakan hal yang menjadi tolak ukur dan sumber keuangan lainnya yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Jadi proses taksasi dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan terhadap nasabah, dalam hal ini kecukupan nilai agunan harus memenuhi kriteria berikut; mempunyai nilai ekonomis, mempunyai nilai yang relatif stabil, mempunyai nilai yuridis, nilainya dapat mencakup jumlah pembiayaan, dan adanya pasar yang cukup luas.

Dan yang menjadi perhatian khusus oleh pihak appraisal bank, ialah adanya faktor-faktor nilai yang mempengaruhi barang agunan tersebut yakni, Faktor lingkungan: bisa berupa lingkungan alam ataupun akibat hasil dari pembangunan sekitar. Faktor sosial: dipengaruhi oleh ada perilaku masyarakat, tingkat pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Faktor politik: faktor ini sama halnya

---

<sup>21</sup> Sadam. Apraisal Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikotota. Wawancara Pribadi. Medan, 19 Maret 2018.

dengan faktor lingkungan adanya hasil pembangunan di sekitar. dan Faktor daya beli yaitu adanya pasar yang cukup luas terhadap permintaan atau kebutuhan konsumen atas suatu barang.

Dalam melakukan penilaian agunan appraisal bank melakukan proses berikut: mengestimasi nilai tanah, menentukan nilai bangunan, menghitung biaya-biaya lain, mengurangi depresiasi atau penyusutan, Mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, dan menjumlahkan nilai tanah dengan nilai bangunan.

Dan selama proses penilaian yang dilakukan, appraisal bank tidak luput dari kendala-kendala yang di alami yaitu, adanya nasabah yang sulit di hubungi yang memicu lambat kinerja appraisal bank, dan kurangnya pembanding sehingga membuat proses penilaian tidak berjalan lancar.

## **B. Saran-saran**

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan sebagai berikut:

1. Bank Mumalat Indonesia diharapkan untuk memperhatikan terlebih dahulu atas kebenaran dan kelengkapan dokumen/berkas atau pengisian formulir pembiayaan sehingga tidak menghambat proses penilaian yang dilakukan.
2. Bagi appraisal bank untuk turut aktif dalam mencari pembanding di daerah yang minim adanya pembanding , guna untuk mempermudah proses taksasi
3. Hendaknya para nasabah harus menunaikan segala kewajibannya atas pembiayaan yang diterimanya, sehingga apabila terjadi wanprestasi pihak bank tidak perlu mengeksekusi jaminan tersebut.

## Daftar Pustaka

- Ade Sanjaya, "Pengertian Pembiayaan Syariah Modal Kerja, Investasi , Konsumtif, Menurut Defenisi Para Ahli," [http:// www.landasanteori.com](http://www.landasanteori.com) (Oktober 2015)
- Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, "*Terjemah Bulughul Maram*", (Surabaya: Mutiara Ilmu, 2011)
- Ashofatul Lailiyah, "Urgensi Analisa 5C Pemberian Kredit perbankan untuk meminimalisir resiko.
- Departemen Agama RI, AL-Qur'an Dan terjemahnya
- Eti Yuliani, "Analisi Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah," (Tugas Akhir, IAIN Purwokerto, 2016).
- Hermansyah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*" (Jakarta: KENCANA PRANADAMEDIA GROUP, 2014).
- Irham.Fahmi, "*Manajemen Perbankan Konvensional & Syariah*", (Jakarta : Mitra wacana Media, 2015).
- Ikatan Bankir Indonesia, "*Manajemen Risiko 1 Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, dan Kredit Bank*", (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015)
- Kasmir, "*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*", (Jakarta : PT Raja Grafindo Pesada, 2008).
- Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, "*Perbankan Syariah*", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016)
- Prof. Dr. A. Muri Yusuf, M.Pd, "*Metodologi Penelitian Kuantitatif, kualitatif & Penelitian Gabungan*", (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP, 2014), hlm.372

Prof Dr. H. Djaali dan Dr Pudji Muljono, “*Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan*”, (Jakarta: 2007 ).

Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H, “*Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek Hukumnya*”, (Jakarta: PRANADAMEDIA GROUP,2014).

[Http://www.muamalat.co.id](http://www.muamalat.co.id)

Sadam. Apraisal Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikotota.

Wawancara Pribadi. Medan,19 Maret 2018.

### **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Sei Mangkei pada tanggal 21 Juni 1997, putri dari pasangan suami-istri, Muhammad Yasin dan Nartik.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SD Negeri 091690 pada tahun 2009, tingkat SLTP di SMP SWASTA GALIH AGUNG pada tahun 2012, dan tingkat SLTA di SMA SWASTA GALIH AGUNG pada tahun 2015, kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan mulai tahun 2015.

Pada masa menjadi mahasiswa, penulis mengikuti berbagai aktivitas kemahasiswaan/kepemudaan, antara lain Intelligence & Qolbu-Based of Economic Banking (IQEB).